



**ROYAL PARK**  
Торговое общество «Объединенная Недвижимость»

ДЛЯ УТВЕРЖДЕНИЯ  
на общем собрании членов  
ТСН "Роял Парк"

**Смета доходов и расходов ТСН "Роял Парк" на 2025 год**  
на содержание и ремонт общего имущества комплекса зданий по адресу:  
**Санкт - Петербург, Петровский проспект 2, строение 1, строение 2**

**Общая площадь собственников 29 500,5 кв.м**  
**Общая площадь по строению 1 9 339,1 кв.м**  
**Общая площадь по строению 2 20 161,4 кв.м**

**Раздел I. Доходы**


№ п/п	Вид платежа	Апартаменты				Машинно-место				План доходов (мес.)	План доходов всего на 2025 год
		Планируемый доход (мес.)		общий по апартаментам М S, кв.м	Планируемый доход (мес.)		общий по паркингу S, кв.м				
		строение 1 S, кв.м	строение 2 S, кв.м		строение 1 S, кв.м	строение 2 S, кв.м					
1	Платежи собственников, в т.ч.:	155	1 286 004	2 746 383	4 032 387	225	234 518	549 630	784 148	4 816 535	57 798 414
			8 296,8	17 718,6	26 015,4		1 042,3	2 442,8	3 485,1	площадь, кв.м	
1.1	Обязательные платежи членов ТСН		1 171 459	2 400 826	3 572 285		216 068	447 975	664 043	4 236 328	50 835 930
			7 557,8	15 489,2	23 047,0		960,3	1 991,0	2 951,3	площадь, кв.м	
1.2	Плата за содержание ОИ не членов		114 545	345 557	460 102		18 450	101 655	120 105	580 207	6 962 484
			739,0	2 229,4	2 968,4		82,0	451,8	533,8	площадь, кв.м	
2	Взнос в резервный фонд	11,56	95 911,01	204 827,02	300 738,02	11,56	12 048,99	28 238,77	40 287,76	341 025,78	4 092 309
3	Коммунальные платежи, в т.ч.:	тарифы				тарифы				по факту	по факту
	Сбор, вывоз и утилизация ТБО (ТКО)									по факту	по факту
	Тепловая энергия									по факту	по факту
	Холодная вода									по факту	по факту
	Холодная вода, предназначенная для подогрева в целях предоставления услуги по горячему водоснабжению									по факту	по факту
	Тепловая энергия, используемая на подогрев холодной воды в целях предоставления услуги по горячему водоснабжению									по факту	по факту
	Отведение сточных вод									по факту	по факту
	Канализация поверхностных стоков и инфильтрационного стока									по факту	по факту
	Электроэнергия									по факту	по факту

Примечание: размер расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в комплексе, определяется исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определенного по показаниям коллективного (общедомового) и/или иного приборов учета, по тарифам, установленным распоряжениями Комитета по тарифам Санкт-Петербурга и иными нормативно-правовыми актами.

*С.П. Мусатов*

**Раздел 2. Расходы**

№ п/п	Статьи расходов	апартаменты			машино-место			План расходов (месяц)	План расходов всего на 2025 год		
		Планируемые расходы ( месяц)			Планируемые расходы ( месяц)						
		Размер платы руб/1 кв.м	строение 1	строение 2	общие	Размер платы руб/1 кв.м	строение 1			строение 2	общие
С, кв.м	С, кв.м		С, кв.м	С, кв.м	С, кв.м		С, кв.м				
1	Содержание общего имущества <i>УК Ступинское Эксплуатация</i>	22,00	182 529,60	389 809,20	572 339 <i>482 000</i>	42,00	43 776,60	102 597,60	146 374 <i>144 500</i>	718 713 <i>676 500</i>	8 624 556
2	Текущий ремонт общего имущества <i>УК Ступинское Эксплуатация</i>	10,00	82 968,00	177 186,00	260 154 <i>233 500</i>	10,00	10 423,00	24 428,00	34 851 <i>33 500</i>	295 005 <i>267 000</i>	3 540 060
3	Аварийно-диспетчерская служба (АДС) <i>УК Ступинское Эксплуатация</i>	12,69	105 286,39	224 849,03	330 135 <i>320 000</i>	26,98	28 121,25	65 906,74	94 028 <i>94 000</i>	424 163 <i>424 000</i>	5 089 961
4	Содержание элементов благоустройства на прилегающей территории <i>УК Ступинское Эксплуатация</i>	17,93	148 761,62	317 694,50	466 456 <i>443 000</i>	40,00	41 692,00	97 712,00	139 404 <i>134 300</i>	605 860 <i>577 300</i>	7 270 321
5	Служба консьерж-сервис <i>УК Ступинское Эксплуатация</i>	15,88	131 753,18	281 371,37	413 125 <i>413 000</i>					413 125 <i>413 000</i>	4 957 495
6	Уборка мест общего пользования <i>УК Ступинское Эксплуатация</i>	13,73	113 915,06	243 276,38	357 191 <i>357 000</i>	24,68	25 723,96	60 288,30	86 012 <i>86 000</i>	443 204 <i>443 000</i>	5 318 445
7	Клининг фасадного остекления <i>УК Ступинское Эксплуатация</i>	3,48	28 872,86	61 660,73	90 534 <i>90 500</i>					90 534 <i>90 500</i>	1 086 403
8	Обслуживание лифтов <i>УК Ступинское Эксплуатация</i>	5,81	48 204,41	102 945,07	151 149 <i>151 000</i>	3,74	3 898,20	9 136,07	13 034 <i>13 000</i>	164 184 <i>164 000</i>	1 970 205
9	Эксплуатация коллективных ПУ коммунальных ресурсов <i>УК Ступинское Эксплуатация</i>	4,04	33 519,07	71 583,14	105 102 <i>105 000</i>	8,10	8 442,63	19 786,68	28 229 <i>28 200</i>	133 332 <i>133 200</i>	1 599 978
10	Обслуживание и ремонт АППЗ <i>УК Ступинское Эксплуатация</i>	0,79	6 554,47	13 997,69	20 552 <i>20 500</i>	4,88	5 086,42	11 920,86	17 007 <i>17 000</i>	37 559 <i>37 500</i>	450 713
11	Обслуживание и ремонт системы вентиляции и кондиционирования <i>УК Ступинское Эксплуатация</i>	1,00	8 296,80	17 718,60	26 015 <i>25 500</i>	2,44	2 543,21	5 960,43	8 504 <i>8 500</i>	34 519 <i>34 000</i>	414 229
12	Обслуживание и ремонт СКУД <i>УК Ступинское Эксплуатация</i>	1,14	9 458,35	20 199,20	29 658 <i>29 500</i>	2,16	2 251,37	5 276,45	7 528 <i>7 500</i>	37 185 <i>37 000</i>	446 224
13	Обслуживание и ремонт системы видеонаблюдения <i>УК Ступинское Эксплуатация</i>	1,70	14 104,56	30 121,62	44 226 <i>44 000</i>	3,73	3 887,78	9 111,64	12 999 <i>13 000</i>	57 226 <i>57 000</i>	686 707
14	Обслуживание подъемных ворот <i>УК Ступинское Эксплуатация</i>					4,31	4 492,31	10 528,47	15 021 <i>15 000</i>	15 021 <i>15 000</i>	180 249
15	Обслуживание системы оповещения ГО и ЧС <i>УК Ступинское Эксплуатация</i>	0,81	6 720,41	14 352,07	21 072 <i>21 000</i>	0,87	906,80	2 125,24	3 032 <i>3 000</i>	24 105 <i>24 000</i>	289 254
16	Абонентское пользование линий связи проводного вещания <i>УК Ступинское Эксплуатация</i>	0,58	4 812,14	10 276,79	15 089 <i>15 000</i>					15 089 <i>15 000</i>	181 067
17	Служба охраны	25,00	207 420,00	442 965,00	650 385	30,00	31 269,00	73 284,00	104 553	754 938	9 059 256
18	Управление комплексом, в т.ч.: <i>УК Ступинское Эксплуатация управление комплексом</i> <i>Управляющий ТСН, включая налоги</i> <i>Бухгалтер ТСН</i> <i>Юридическое сопровождение ТСН</i> <i>Вознаграждение Председателя Правления</i> <i>Прочие административные (ТСН)</i>	18,42	152 827,06	326 376,61	479 204 <i>99 500</i> <i>222 000</i> <i>40 000</i> <i>35 000</i> <i>50 000</i> <i>32 700</i>	21,11	22 002,95	51 567,51	73 570 <i>42 500</i>	552 774 <i>142 000</i> <i>222 000</i> <i>40 000</i> <i>35 000</i> <i>50 000</i> <i>63 700</i>	6 633 290
19	Коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества	тариф				тариф				по факту	по факту
<b>Итого по смете:</b>		<b>155</b>	отклонение с 2022 года + 26%		<b>225</b>	отклонение с 2022 года + 24%		<b>4 816 535</b>	<b>57 798 414</b>		
<i>УК Ступинское Эксплуатация</i>		<i>110,32</i>	<i>отклонение 2022</i>	<i>-40%</i>	<i>2 870 000</i>	<i>183,64</i>	<i>отклонение 2022</i>	<i>-40%</i>	<i>640 000</i>	<i>3 516 000</i>	<i>42 120 000</i>



Наименование	до ОСС	после ОСС	Отклонение
Доходы	2 471 333,00	3 510 000,00	1 038 667,00
ФОТ	801 809,83	1 071 819,00	270 009,17
Заработная плата сотрудников объекта ( 11 штатных единиц)	Увеличение заработных плат сотрудникам, добавление 1 штатной единицы в аварийно-диспетчерскую службу. (ФОТ, страховые взносы, налоги)		
Материалы, инвентарь, спецодежда.	183 208,00	567 000	383 792,00
материалы для текущего ремонта (177 000 руб.)	Увеличение стоимости материалов аварийно-диспетчерской службы, материалов для обслуживания и мелкого ремонта ХВС, ГВС, канализации и электроснабжения; материалов для восстановительного, косметического ремонта МОП, элементов благоустройства территории, кровли. Закупка инвентаря, канцелярии, спецодежды, праздничных украшений, проведенный в комплексе мероприятий для собственников.		
приобретение приборов освещения ( лампы, лампочки)			
материалы д/обслуживания и мелкого ремонта ХВС, ГВС			
материалы д/восстановительного, косметического ремонта МОП, элементов благоустройства			
канцелярия, расходные материалы для оргтехники			
материалы для озеленения и весенней покраски о объектов благоустройства			
спецодежда персонала			
инструмент для технической службы			
праздничные украшения, проведение мероприятий для соб-ков			
Услуги сторонних организаций.			
услуги подрядных организаций для выполнения работ по текущему ремонту (90 000 руб.)	Увеличение стоимости договора с подрядной организацией по клинингу: увеличение заработных плат сотрудникам, добавление штатной единицы для уборки паркинга. Увеличение стоимости работ по мытью остекления. Увеличение стоимости работ по обслуживанию зеленых насаждений: добавление штатной единицы, повышение заработных плат сотрудникам. Увеличение стоимости технического обслуживания спец. техники для уборки придомой территории и паркинга (траткор, газонокосилки, поломоечные машинки и пр.) Увеличение стоимости обслуживания объекта службами центрального офиса УК (бухгалтерия, отдел кадров, юр. служба, тендерный отдел, отдел закупок и пр.) Увеличение стоимости услуг по аренде ковров на входные группы. Увеличение стоимости обслуживания компании по дератизации объекта. Услуги страховой компании по страхованию гражданской ответственности.		
услуги по обучению персонала аварийно-диспетчерской службы, управляющего, инженера, техника			
услуги по дератизации объекта			
услуги по аренде ковров на входных группах			
обслуживание спец. техники для обслуживания объекта: трактора, снегоуборщика, газонокосилок, триммеров и т.д. (запасные части, бензин, ТО)			
транспортные расходы объекта			
услуги по обслуживанию элементов благоустройства территории			
услуги по мытью витражного остекления			
услуги по вывозу мусора (трава после покоса, листья)			
расходы на услуги связи объекта			
услуги по уборке МОП			
услуги по санитарному содержанию придомовой территории			
услуги по обслуживанию объекта центральными службами УК			
услуги по перезарядке огнетушителей, доукомплектации пожарных шкафов и пр.			
Сервисное обслуживание инженерных систем и лифтового оборудования объекта.			
услуги по вызову инспектора, поверка оборудования (КУУТЭ, ИТП)	Увеличение стоимости сервисного обслуживания тепловых систем, поверки манометров, поверки УУТЭ, обслуживание систем вентиляции, насосных станций. Заключение договора со спец. организацией на обслуживание (Скуд, видеонаблюдение) Техническое обслуживание лифтов, освидетельствование, страхование.		
услуги по обслуживанию тепловых систем			
услуги по обслуживанию слаботочных систем (Домофония, видеонаблюдение, СКУД, АППЗ)			
услуги технического обслуживания насосных станций			
услуги технического обслуживания лифтов			
услуги технического освидетельствования лифтов			
услуги по страхованию лифтов			
услуги по обслуживанию комплексов очистки воды			
услуги по измерению сопротивления изоляции сетей электроснабжения			
услуги по испытанию средств защиты, поверке электрооборудования			

**Договор возмездного оказания услуг и выполнения работ  
в отношении зданий, расположенных по адресу:  
Санкт-Петербург, муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 2,  
строение 1, 2,**

г. Санкт-Петербург

«01» января 2025 г.

Товарищество собственников недвижимости «РОЯЛ ПАРК», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Председателя Правления ИЩЕНКО ЕВГЕНИЯ СВЯТОСЛАВОВИЧА, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «СЕРВИС ЭКСПРЕСС», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице генерального директора ИНАШЕВСКОЙ АНАСТАСИИ АЛЕКСАНДРОВНЫ, действующего на основании Устава, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен Сторонами с целью оказания услуг и выполнения работ в отношении комплекса апартаментов, расположенного по адресу: **г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 2, строения 1, 2** (далее по тексту договора - Здания) - надлежащего обеспечения Собственникам помещений в Зданиях прав пользования и в установленных законодательством пределах владения и распоряжения Общим имуществом Зданий, а также обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Зданиях, а также предоставление иных услуг Собственникам, а также иным лицам, пользующимся помещениями в Зданиях на законных основаниях.

1.3. Стороны достигли соглашения о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение, указанное в Приложении № 1.1 к настоящему Договору.

### 2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Исполнитель обязуется осуществлять в течение согласованного срока комплекс работ и услуг в отношении Зданий, согласно Приложению № 2.1. и в соответствии с установленным Приложением 2.2. руководствуясь стандартом оказания услуг и выполнения работ, а Заказчик обязуется принять и оплатить оказанные Исполнителем услуги и работы.

### 3. Права и обязанности Сторон

#### 3.1. Исполнитель обязан:

3.1.1. Осуществлять в установленные сроки комплекс работ и услуг в соответствии с Приложениями № 2.1. и 2.2. к настоящему Договору и обеспечить, надлежащее качество выполняемых работ и услуг.

3.1.2. Вести и хранить документацию, полученную от Заказчика в соответствии с перечнем, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние Зданий, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.3. Рассматривать предложения, заявления и жалобы, поступающие от Заказчика и Собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о принятом решении.

3.1.4. При наличии поступившей заявки Заказчика осуществлять расчет и предоставление счетов-квитанций собственникам помещений Зданий для оплаты содержания и коммунальных услуг в срок до 15 (пятнадцатого) числа расчетного месяца.

3.1.4.1. Участвовать в мероприятиях по контролю и повышению эффективности поступления денежных средств от собственников по оплате выставленных счетов.

3.1.5. По согласованию с Заказчиком участвовать в мероприятиях по досудебному и внесудебному урегулированию споров по оплате содержания и коммунальных услуг Собственниками, действуя при этом в интересах и за его счет.

3.1.6. Информировать Заказчика посредством сообщений, направленных на электронную почту, а в случае личного обращения – немедленно, и Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, в течение суток с момента

обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации информационных стендах, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.7. В случае, невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотрен настоящим Договором, уведомить Собственников о причинах путем размещения соответствующей информации на информационных стендах. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц. Письменно уведомить, с использованием электронной почты на указанный Заказчиком адрес фактах невыполнения работ или не предоставления услуг, а также информацию о сроках выполнения не оказанных услуг или невыполненных работ и размерах компенсации перерасчета платы за текущий месяц.

3.1.8. Информировать Заказчика и Собственников о телефонах аварийных служб.

3.1.9. Согласовывать с Заказчиком время доступа в помещение/я Собственников не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри помещения.

3.1.10. Производить сверку платы за содержание и ремонт общего имущества Здания коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов (в том числе, предусматривающих расшифровку по видам выполненных работ и оказанных услуг), подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором.

3.1.11. Оформлять ежемесячно акт выполненных работ и оказанных услуг.

3.1.12. Осуществлять работу по организации и контролю за соблюдением исполнения Застройщиком гарантийных обязательств в отношении Зданий.

3.1.13. Разрабатывать и контролировать исполнение условий договоров с подрядными организациями, устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения контрагентами договорных обязательств в рамках исполнения обязательств предусмотренных п. 2.1. настоящего Договора.

3.1.14. На основании поступающих заявок Заказчика, направлять своих сотрудников для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Зданий.

3.1.15. Представлять интересы Заказчика, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору (в том числе в судебных органах).

3.1.16. Организовать техническое сопровождение по предоставлению коммунальных услуг Собственникам, а также членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям Помещений в Зданиях в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, установленного качества коммунальных услуг в многоквартирном доме многоквартирного типа, установленного объема, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вред имуществу, в том числе: холодное водоснабжение; горячее водоснабжение; водоотведение; электроснабжение; отопление.

3.1.17. Обслуживать инженерные сети в соответствии с техническими условиями эксплуатации и регламентами обслуживания соответствующего оборудования.

3.1.18. Организовать проведение работ по предоставлению коммунальных услуг.

3.1.19. Обеспечивать надлежащее содержание Собственниками общего имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.20. Обеспечить соблюдение Собственниками правил пожарной безопасности при использовании электрическими, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств.

3.1.21. Обеспечить содержание в чистоте и порядке мест общего пользования, не допускать их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы в лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши, не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные. Не допускать нанесения посторонних надписей и рисунков на стенах Зданий, в местах общего пользования.

3.1.22. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к повреждению помещений или конструкций Здания, загрязнению придомовой территории.

3.1.23. При обнаружении неисправностей сантехнического и иного оборудования находящегося в нежилом помещении, немедленно принимать возможные меры для локализации и незамедлительно информировать о выявленных неисправностях и повреждении Заказчику.

3.1.24. Обеспечить контроль соблюдения Собственниками следующих требований:

а) не производить перенос инженерных сетей (переустройство);

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета ресурсов, т. е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещения Собственников и их оплаты, без согласования с Заказчиком;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнения Собственниками работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций Зданий, и не производить перепланировку помещений без согласования с Заказчиком в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Зданий;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не создавать повышенного шума в нежилых помещениях и местах общего пользования;

к) письменно информировать Заказчика о проведении Собственниками работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, об имеющихся нарушениях со стороны Собственников, о несоответствиях между проектами и реально выполняемыми Собственниками работ и предпринятыми Исполнителем действий.

3.1.25. Не допускать складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых коммунальных отходов и на придомовой территории.

При проведении Собственниками работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, при этом дополнительная оплата выставляется Заказчиком собственникам, выполняющим работы по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.1.26. Не менее чем за 5 рабочих дней до момента начала действия настоящего договора предоставить Заказчику список персонала, задействованного на обслуживании Зданий.

3.1.27. Предупреждать Заказчика о случаях замены работников, привлеченных Исполнителем.

### **3.2. Исполнитель вправе:**

3.2.1. Требовать доступ в нежилое помещение в заранее согласованные с Собственниками сроки для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для локализации и ликвидации аварий (в любое время).

3.2.2. Выполнять по согласованию с Заказчиком работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг (приложение 2.1), если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в Зданиях, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Зданий, о чем Исполнитель обязан проинформировать Заказчика. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование Заказчика осуществляется в письменном виде.

3.2.3. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям. За ненадлежащие действия третьих лиц ответственность несет Исполнитель.

### **3.3. Заказчик обязан:**

3.3.1. Заказчик обязуется, при наличии у него информации, необходимой для осуществления деятельности, предусмотренной настоящим договором, предоставлять ее Исполнителю в течение трех рабочих дней после получения запроса от Исполнителя.

3.3.2. При наличии у Заказчика технической возможности обеспечить доступ представителей Исполнителя в принадлежащее Собственникам помещение(я) для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, сантехнического и иного оборудования, находящегося в нежилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Собственником помещение(я) время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.3. При наличии у Заказчика необходимой информации, сообщать Исполнителю о выявленных неисправностях общего имущества в Зданиях.

3.3.4. Непосредственно после заключения настоящего договора обеспечить доступ Исполнителя к следующей документации:

технической документации на Здания (технический паспорт, проектную документацию, техническую документацию в соответствии с действующим законодательством), протоколам об собраниях собственников помещений, собраний ТСН.

3.3.5. Предоставить представителю Исполнителя доверенность на совершение отдельных специальных действий, не противоречащих Уставу ТСН, условиям договоров управления apartmentов между Собственниками и Заказчиком, Гражданскому Кодексу РФ, необходимым для реализации положений настоящего Договора, по поступившей заявке Исполнителя.

#### **3.4. Заказчик имеет право:**

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Исполнителем обязательств по настоящему Договору: участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества Зданий, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Исполнителем, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и невыполнения части работ в соответствии с п. 3.1.7 настоящего Договора.

3.4.3. Требовать от Исполнителя возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Исполнителем своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.4. В случае, предоставления Исполнителем работ и услуг ненадлежащего качества (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, требовать проведения перерасчета.

3.4.5. Контролировать качество предоставляемых Исполнителем услуг по содержанию и ремонту общего имущества Зданий и коммунальных услуг.

3.4.6. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.4.7. Отклонить кандидатуру работника, из числа персонала, задействованного в обслуживании Зданий, не удовлетворяющего требованиям Заказчика.

#### **4. Порядок расчетов по договору.**

4.1. Заказчик производит оплату Исполнителю за Работы и услуги, выполненные по настоящему договору, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя на основании выставленного счета и подписанного акта выполненных работ. Акт выполненных работ подписывается Заказчиком не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента предоставления Исполнителем.

Заказчик совместно с Исполнителем фиксируют поступление денежных средств от собственников до 15 числа месяца, следующего за расчетным. Заказчик оплачивает Исполнителю денежные средства, поступившие на расчетный счет Заказчика в объеме поступивших денежных средств после оплаты коммунальных услуг (электро-, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения) в полном объеме.

Ежемесячная стоимость работ и услуг, предусмотренная настоящим Договором составляет **3 510 000 (Три миллиона пятьсот десять тысяч) рублей 00 копеек** оплачивается Заказчиком не позднее 20 (двадцати) календарных дней с момента подписания Акта выполненных работ.

Указанная в настоящем пункте, а также в Приложении 2.1. и 2.2. к настоящему Договору стоимость работ и услуг Исполнителя действует до момента принятия собственниками решения об изменении стоимости работ и услуг (взносов для членов ТСН).

4.2. Заказчик обязан не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента получения от Исполнителя акта приемки выполненных работ и оказанных услуг рассмотреть, подписать и возвратить акт приемки выполненных работ и оказанных услуг по настоящему Договору. В случае, несогласия подписать акт выполненных работ и оказанных услуг в представленной редакции, Заказчик обязан в указанный в настоящем пункте срок сообщить об этом Исполнителю, направив ему письменное уведомление, содержащее мотивированный отказ от его подписания. В случае не направления Заказчиком Исполнителю в установленный Сторонами срок подписанного акта выполненных работ и оказанных услуг и отсутствия в этот срок письменного мотивированного уведомления об отказе от подписания акта приемки выполненных работ и оказанных услуг, работы и услуги по настоящему Договору за отчетный период времени считаются принятыми без возражений (замечаний) со стороны Заказчика и подлежат оплате Исполнителю в полном объеме. Акт приемки выполненных работ и оказанных услуг Заказчик получает ежемесячно по телекоммуникационным каналам связи в системе ЭДО в акте, выполненных работ и оказанных услуг указывается перечень и объем выполненных работ и оказанных услуг. В Приложении 2.2. к настоящему Договору Сторонами установлен стандарт оказания услуг и выполнения работ, применяемый Исполнителем, который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.3. В отношении работ по статье «Текущий ремонт общего имущества», Исполнитель обязуется выполнять работы при условии обязательного согласования перечня работ, стоимости работ с Заказчиком.

4.4. Работы по текущему ремонту выполняются Исполнителем в пределах средств, перечисленных на расчетный счет Исполнителя по статье «Текущий ремонт общего имущества». Расходование средств по статье «Текущий ремонт общего имущества», превышающих сумму по указанной статье (в соответствии с Приложением 2.1), не допускается.

4.5. В случае если средства по статье «Текущий ремонт общего имущества» были получены Исполнителем и не были израсходованы им в течение календарного года, то, в части неизрасходованных остатков, денежные средства переносятся на следующий календарных год.

## 5. Ответственность сторон

5.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами в претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии – 10 рабочих дней. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

5.2. При условии полного предварительного информирования и проведения предупредительных работ в соответствии с требованиями п. 3.1.24 настоящего Договора, Исполнитель не несет ответственности за противоправные действия Собственников и третьих лиц, в результате которых происходит уничтожение или повреждение общего имущества, ухудшение его свойств и качественных характеристик. Все работы, связанные с устранением последствий таких действий, оплачиваются Собственником дополнительно.

5.3. За невыполнение обязательств по договору стороны несут материальную ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.4. В случаях, когда услуги по договору выполнены Исполнителем с отступлениями от условий договора, ухудшившими качество услуг, или с иными недостатками, которые делают результаты работы не пригодными для обычного использования, Заказчик вправе по своему выбору потребовать от Исполнителя:

- а) безвозмездного устранения недостатков в срок, указанный Заказчиком;
- б) соразмерного уменьшения установленной за работу цены в соответствии с Приложением 2.1;
- в) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

5.5. Уплата штрафных санкций, а также возмещение убытков не освобождает стороны от исполнения своих обязательств по договору.

5.6 Стороны понимают, что данный Договор исключает заключение каких-либо прямых договоров между Исполнителем, в том числе аффилированных с ним юридических и/или физических лиц, и Собственниками.

## 6. Форс-мажор

6.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т. е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

6.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

6.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

## 7. Срок действия и порядок расторжение Договора

7.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента подписания сторонами и вступает в силу с «01» января 2025 г. и действует до «31» декабря 2025 г.

7.2. При отсутствии письменного отказа одной из Сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за один месяц до его окончания настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.3. Договор, может быть расторгнут в одностороннем порядке в следующих случаях:

- при нарушении оплаты Заказчиком в объеме 3-х расчетных периодов;
- в случае нарушения Исполнителем обязанностей по выполнению работ и оказанию услуг в течении 3-х месяцев;



- с предварительным уведомлением другой стороны за 1 (один) календарный | предполагаемой даты расторжения Договора.

7.4. В случае, прекращения договора Исполнитель обязуется вернуть Заказчику по | в рамках настоящего договора техническую и иную документацию. В случае, ее от | компенсировать изготовление документации, которая была утрачена по вине Исполнителя

7.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из | Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все Прило | настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

## 8. Адреса и реквизиты сторон

### ЗАКАЗЧИК

ТСН «РОЯЛ ПАРК»,

Юридический адрес: 197110, г. Санкт- | Петербург, Петровский пр., д. 2, стр.2, пом. | 165Н

ИНН/КПП 7813638314/ 781301001

ОГРН 1197847181036

Р/с 40703810532230000146

Филиал "САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ" АО

"АЛЬФА-БАНК"

К/с: 30101810600000000786

БИК 044030786

Эл. Почта: royalparkspb@yandex.ru

Председатель правления

ИЩЕНКО Е.С.

### ИСПОЛНИТЕЛЬ

ООО «УК «СЕРВИС ЭКСПРЕСС»,

Юридический адрес: 195112, г. Санкт- | Петербург, пер. Перевозный, д. 4, стр. 1, | помещ. 74-Н, раб. место 4

ОГРН 1089847298936,

ИНН 7802442260/КПП 780601001

р/с 40702810738000003256

в ПАО «Банк Санкт-Петербург»,

к/с 30101810900000000790,

БИК 044030790

тел: (812)332-0505

Генеральный директор

/ИНАШЕВСКАЯ А.А./

## Приложение № 1.1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЪЗУЕМЫЕ В ТЕКСТЕ ДОГОВОРА

**Помещение** – часть Здания (в том числе комната), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в нежилых целях, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

**Общее имущество** – имущество, являющееся принадлежностью к нежилым Помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к Помещениям, тесно связанное с ними назначением. К Общему имуществу относятся обслуживающие более одного помещения в Зданиях межэтажные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи, чердаки и подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного Помещения в Здании оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Зданий, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Здании за пределами или внутри Помещений и обслуживающее более одного Помещения.

**Здания** – нежилые строения со встроено – пристроенными помещениями, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 2, строение 1, 2, - единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенные на нем Здания, в которых отдельные части, предназначенные для иных целей (Помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников Помещений.

**Заказчик – Управляющая организация – Товарищество собственников недвижимости «Роял Парк».**

**Застройщик** – ООО «Петровский Альянс».

**Исполнитель** – ООО «УК «СЕРВИС ЭКСПРЕСС».

**Собственник** – собственник нежилого Помещения в Здании, имеющий право на долю в общей собственности на Общее имущество.

**Содержание** – содержание Общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Зданиях, а также организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов в соответствии с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, перечнем связанных с таким содержанием работ и услуг.

**Текущий ремонт** – ремонт Общего имущества в Зданиях, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Зданиях, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями Заказчика.

**Капитальный ремонт** – ремонт Общего имущества с целью восстановления исправности и эксплуатационных показателей, а при необходимости замены соответствующих элементов Общего имущества.

**Плата за помещение** – плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту Общего имущества, установленная из расчета 1 кв. метра общей площади нежилого помещения в месяц. В случае принятия Собственниками решения о проведении Капитального ремонта и установления перечня работ по Капитальному ремонту и сроков их проведения.

**Доля участия Собственника** – доля Собственника в праве общей собственности на Общее имущество, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей Собственника за работы и услуги по управлению, Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту Общего имущества в них, дополнительные работы и услуги, предусмотренные настоящим Договором, другие работы и услуги, а также в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании Собственников. Доля участия Собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащего Собственнику Помещения к общей площади всех нежилых Помещений, не включая площадь помещений, относящихся к Общему имуществу. При этом площади помещений определяются в соответствии с данными инвентаризационно-технической документации.

**Поставщик** – организация или иной хозяйствующий субъект, осуществляющий поставку коммунальных и иных ресурсов, в здания Заказчика, в которых расположены помещения Собственников, а также, оказывающая иные услуги для надлежащего функционирования Зданий.

**Обслуживающие организации** – организации, оказывающие услуги и выполняющие работы по Содержанию общего имущества.

**Расчетный месяц** – период времени равный календарному месяцу, в течении которого Исполнителем оказывались услуги работы, предусмотренные настоящим договором, согласно Приложению 2.1.

Приложение № 2.1.

от \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_  
к договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**Комплекс работ и услуг по обслуживанию зданий и прилегающей территории**

Перечень работ и услуг по обслуживанию	АПАРТАМЕНТЫ		МАШИНО-МЕСТА		ВСЕГО	
	Сумма в месяц, руб.	в том числе, стоимость материалов*, руб.	Сумма в месяц, руб.	в том числе, стоимость материалов*, руб.	Сумма в месяц, руб.	в том числе, стоимость материалов*, руб.
<b>итоговая сумма по перечню в месяц</b>	<b>2 855 000</b>	<b>255 000</b>	<b>640 000</b>	<b>45 000</b>	<b>3 510 000</b>	<b>300 000</b>
Содержание общего имущества	492 000	29 000	144 500	8 000	636 500	37 000
Текущий ремонт общего имущества	233 500	155 000	33 500	22 000	267 000	177 000
Аварийно-диспетчерская служба (АДС)	330 000	29 000	94 000	9 000	424 000	38 000
Санитарное содержание элементов благоустройства на прилегающей территории	443 000	21 000	134 300	6 000	577 300	27 000
Служба консьерж-сервис	413 000	21 000	42 500		413 000	21 000
Административно-хозяйственные услуги	99 500		86 000		142 000	
Уборка мест общего пользования	357 000				443 000	
Клининг фасадного остекления	90 500				90 500	
<b>Обслуживание инженерного оборудования</b>						
Сервисное обслуживание, освидетельствование, страхование лифтов	151 000		13 000		164 000	
Эксплуатация коллективных приборов учета (ПУ) коммунальных ресурсов	105 000		28 200		133 200	
Сервисное обслуживание систем автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ)	20 500		17 000		37 500	
Сервисное обслуживание систем вентиляции и кондиционирования	25 500		8 500		34 000	
Сервисное обслуживание системы контроля управления <small>(СКСУДЛ)</small>	29 500		7 500		37 000	
Сервисное обслуживание системы видеонаблюдения	44 000		13 000		57 000	
Обслуживание подъемных ворот			15 000		15 000	
Сервисное обслуживание системы оповещения ГО и ЧС	21 000		3 000		24 000	
Аренда телекоммуникационных сетей	15 000,00		0,00		15 000,00	

\*Примечание: по материалам указана средняя сумма за месяц по итогам года

ТСН "Рояль Парк"  
Председатель Правления

Ищенко Е.С.

ООО "УК "Сервис Экспресс"  
Генеральный директор

Инашевская А.А.

	Виды работ (услуг)	Периодичность оказания (количество в месяц)
1	<b>СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА</b>	
1.1	<b>Содержание общего имущества (работы выполняются только при обнаружении соответствующих недостатков)</b>	
1.1.1	<b>Стены и фасады</b>	Гарантийные обязательства
	Общий осмотр в целях выявления неисправностей	Ежедневно
	Снятие, укрепление вышедших из строя или слабо укрепленных домовых номерных знаков, лестничных указателей и других элементов визуальной информации	По мере необходимости
	Укрепление козырьков, ограждений и перил крылец	По мере необходимости
1.1.2	<b>Крыши и водосточные системы</b>	
	Общий осмотр в целях выявления неисправностей	Ежедневно
	Укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета	По мере необходимости, но не реже 2 раз в год
	Укрепление защитной решетки водоприемной воронки	По мере необходимости, но не реже 2 раз в год
	Прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока	По мере необходимости, но не реже 2 раз в год
	Прочистка водостока от засорения	По мере необходимости, но не реже 2 раз в год
	Укрепление рядовых звеньев, водоприемных воронок, колен наружного водостока; промазка образовавшихся свищей мастиками	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год
	Проверка исправности оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале	По мере необходимости, но не реже 2 раз в год
1.1.3	<b>Оконные и дверные заполнения</b>	
	Общий осмотр в целях выявления неисправностей	Ежедневно
	Укрепление, регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях	По мере необходимости
	Установка, укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях	По мере необходимости

	Утепление оконных и дверных проемов	По мере необходимости
1.1.4	<b>Внешнее благоустройство</b>	
	Общий осмотр в целях выявления неисправностей	Ежедневно
	Вывеска, снятие, укрепление фасадных табличек	По мере необходимости
	Закрытие и раскрытие продухов	1 раз год
	Установка и окраска урн, решетчатых ограждений, ворот	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год
	Агротехнические мероприятия по уходу за зелеными насаждениями	По графику регламентных работ
	Подготовка к сезонной эксплуатации оборудования детских и спортивных площадок	1 раз в год
2	<b>ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА</b>	
2.1	<b>Фундаменты</b>	Гарантийные обязательства
	- заделка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен, поврежденных участков гидроизоляции; - устранение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки; - ремонт просевшей отмостки <b>(за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)</b>	По мере необходимости
	Устройство и ремонт вентиляционных продухов	По мере необходимости
	Восстановление приямков, входов в подвалы	По мере необходимости
2	<b>Перекрытия</b>	По мере необходимости
	Заделка швов в стыках сборных перекрытий, заделка выбоин и трещин <b>(за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)</b>	По мере необходимости
3	<b>Крыши</b>	
	- все виды работ по устранению неисправностей кровли, включая все элементы: примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, козырьки над трубами и пр.; - замена водосточных труб <b>(кроме полной замены и за исключением других случаев, относящихся к капитальному ремонту)</b>	По мере необходимости
	Ремонт слуховых окон и выходов на крыши	По мере необходимости
	<b>Оконные и дверные заполнения</b>	
	Установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо	По мере необходимости

	укрепленных стекол в дверных и оконных проемах	
	Замена сломанных доводчиков пружин, упоров	По мере необходимости
2.5	<b>Полы</b>	
	Замена отдельных участков полов и покрытия полов в местах, относящихся к обязательному имуществу дома (за исключением случаев, относящихся к гарантийному и капитальному ремонту)	По мере необходимости
2.6	<b>Внутренняя отделка и ремонт входных зон</b>	
	Все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах и т.п.)	По мере необходимости
	Частичная замена и укрепление металлических перил	По мере необходимости
	Заделка выбоин, трещин, восстановление гидроизоляции крылец (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	По мере необходимости
	Окраска стен входных зон	По мере необходимости
2.7	<b>Центральное отопление</b>	
	- Замена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры, водоразборных кранов, расширительных баков; - Ремонт циркуляционных, повысительных насосов, воздушных кранов, фитингов (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	По мере необходимости
	Замена контрольно-измерительных приборов	согласно техническому регламенту
	Восстановление разрушенной тепловой изоляции трубопроводов	По мере необходимости
	Укрепление трубопровода	По мере необходимости
2.8	<b>Водопровод и канализация, горячее водоснабжение</b>	
	- Замена отдельных участков трубопроводов, запорно-регулирующей арматуры, водоразборных кранов, сифонов, трапов, фитингов, расширительных баков; - Ремонт циркуляционных, повысительных насосов; - Уплотнение соединений (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	По мере необходимости
	Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов	По мере необходимости
	Прочистка ливневой и дворовой канализации, дренажа	По мере необходимости
	Укрепление трубопроводов	По мере необходимости

	Замена контрольно-измерительных приборов	согласно техническому регламенту
<b>2.9</b>	<b>Электроснабжение и электротехнические устройства</b>	
	Замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки)	По мере необходимости
	Замена светильников	По мере необходимости
	Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей, вводно-распределительных устройств, щитов	По мере необходимости
	Замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	По мере необходимости
<b>2.10</b>	<b>Вентиляция</b>	По мере необходимости
	Устранение засоров вентиляционных шахт	По мере необходимости
<b>2.11</b>	<b>Внешнее благоустройство</b>	По мере необходимости
	Замена, ремонт элементов оборудования детских игровых, спортивных площадок, площадок для отдыха, мусорных площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников и т.д. (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	По мере необходимости
<b>3</b>	<b>ВЫВОЗ ТВЕРДЫХ БЫТОВЫХ ОТХОДОВ</b>	
	Вывоз твердых бытовых отходов и утилизация	По мере необходимости
	Вывоз крупногабаритного мусора - отходы потребления и хозяйственной деятельности (бытовая техника, мебель и др.)	По мере необходимости
<b>4</b>	<b>САНИТАРНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ</b>	
	Уборка площадки перед входом в здание до первых входных дверей в здание	Ежедневно, не менее 2-х раз в день
	Уборка тротуаров вдоль дома и территории внутреннего двора (подметание, уборка мусора)	Ежедневно, не менее 2-х раз в день
	Уборка и уход за газонами, цветниками, зелеными насаждениями	Ежедневно
	Очистка урн от мусора	Ежедневно, не менее 2-х раз в день
	Очистка металлической решетки и приемка	8 раз в месяц
	Уборка контейнерных площадок и мусоросборных камер	Ежедневно
	Дератизация	1 раза в месяц
	Дезинсекция	По мере необходимости
<i>В осенне-летний период</i>		

Уборка мусора с газона	1 раз в сутки
Выкашивание газонов с последующей уборкой скошенной травы	по мере необходимости, но не реже 2 раз в месяц
Полив газонов, зеленых насаждений	По мере необходимости согласно погодным условиям
Полив территории для уменьшения пылеобразования и увлажнения воздуха	По мере необходимости
Обеспыливание оборудования детских площадок и малых архитектурных форм (скамеек, вазонов и т.п.)	По мере необходимости
Протирка урн с применением дезинфицирующих моющих средств	Ежедневно

*В осенне – зимний период*

Подметание свежеснегавпавшего снега с тротуаров вдоль здания и территории внутреннего двора	По мере необходимости
Подметание свежеснегавпавшего снега с площадки перед входом в здание до первых входных дверей в Здание	По мере необходимости
Сдвигание свежеснегавпавшего снега толщиной слоя до 2 см	По мере необходимости
Сдвигание свежеснегавпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	По мере необходимости
Сдвигание свежеснегавпавшего в дни сильных снегопадов	После прекращения снегопада
Посыпка территории противогололедными материалами	По мере необходимости
Пескопосыпка ручная	по мере необходимости
Очистка территории от наледи и льда	По мере необходимости
Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в сутки
Уборка мусора с газонов зимой	1 раз в день
Протирка указателей улиц и номеров домов от снега и наледи	По мере необходимости

5

**УБОРКА ЛЕСТНИЧНЫХ КЛЕТОК**

Мытье пола входных холлов первых этажей	Не менее 2-х раз в день
Влажная уборка интерьеров входных холлов (мытьё, пылеудаление: дверные ручки, кнопки вызова лифтов, дверные рамы, дверные стекла, наружные панели домофона, магнитного замка и т.д.)	1 раз в день
Мытье пола приквартирных холлов	ежедневно
Влажная уборка интерьеров приквартирных холлов (мытьё, пылеудаление: дверные ручки, кнопки вызова лифта, зеркала и т.д.)	4 раза в неделю
Мытье входных дверей помещений, вызывных панелей помещения	1 раз в неделю



	Мытье лестничных маршей, лестничных площадок	ежедневно
	Протирка перилл, обеспыливание подоконников	4 раза в неделю
	Мытье пола кабины лифта	Не менее 2-х раз в день
	Полировка стен, дверей, элементов декора кабины лифта, протирка плафонов, потолков, зеркал	1 раз в день
	Мытье входных дверей и элементов входной группы	По мере необходимости
	Обеспыливание технических щитов на приквартирных площадках	1 раз в 2 месяца
	Обеспыливание и протирка плафонов светильников	1 раз в месяц
	Мытье отопительных приборов	1 раз в месяц
	Мытье окон МОП (изнутри)	1 раз в месяц
	Мытье козырьков над входными группами	По мере необходимости
	Замена грязеулавливающих ковров во входных группах	По мере необходимости
	Уборка технических помещений здания	Не реже 1 раза в квартал
6	<b>УПРАВЛЕНИЕ ЗДАНИЯМИ</b>	
6.1	Услуги центра по работе с клиентами	
	Прием телефонных и электронных сообщений клиентов, выдача консультаций	ежедневно
	Подготовка и направление ответов на устные, письменные обращения клиентов	ответ на письменные обращения предоставляется в течение 10 рабочих дней после регистрации обращения в центральном офисе, ответ на электронные обращения – не позднее 3 рабочих дней с момента получения (если не требует дополнительного сбора информации)
	Подготовка и проведение опросов о состоянии качества оказания услуг	1 раз в год
	Выездной контроль качества оказания услуг на объектах управления	еженедельно
	Проведение личного приема клиентов, урегулирование разногласий	по мере необходимости
	Анализ, разработка и внедрение новых процедур по повышению качества предоставления услуг	по мере необходимости
6.2	Услуги расчетного центра	
	Проведение личных приемов собственников по вопросам начисления платы за обслуживание	2 раза в неделю

	Производства закупок услуг, расходных материалов, запасных частей и оборудования	по мере необходимости
6.3	Услуги юридического отдела	
	Разработка договоров с контрагентами, контроль соблюдения договорных обязательств	по мере необходимости
	Представление интересов собственников помещений по возмещению ущерба страховыми компаниями	по мере необходимости
	Предоставление правовых консультаций собственникам и объединениям собственников помещений	по мере необходимости
	Представление интересов Заказчика в судах и иных органах	по мере необходимости
6.4	Услуги службы технической эксплуатации	
	Организация текущего обслуживания и текущего ремонта инженерных систем Дома, приемка качества выполнения работ	ежедневно
	Прием инженерных систем новых объектов, текущий мониторинг состояния конструкций, узлов и соединений	по мере необходимости
	Заключение прямых договоров на поставку коммунальных услуг, сопровождение исполнения договоров	по мере необходимости
	Выдача консультаций по устройству инженерных систем внутри помещений собственников, технический надзор за качеством проведения работ	по мере необходимости
	Организация и контроль мероприятий по исполнению гарантийных обязательств застройщиков	по мере необходимости
	Организация и контроль исполнения противопожарных мероприятий, обучение персонала	по мере необходимости
	Руководство выездными инженерными группами по обслуживанию и ремонту тепловых, слаботочных систем, систем электроснабжения зданий	ежедневно
6.5	Административно-хозяйственная работа	по мере необходимости
7	УСЛУГИ	
7.1	Аварийно-диспетчерская служба	
	Прием заявок, заявлений от жильцов, в т.ч. по гарантийным обязательствам, их обработка и доведение до исполнителя	круглосуточно
	Контроль работы диспетчерских систем жилого Дома, прием и обработка сигналов, поступающих на диспетчерский пульт	круглосуточно
7.2	Служба консьержей	
	Обеспечение установленного порядка и пропускного режима на объекте	8:30-20:30
	Предупреждение чрезвычайных происшествий	круглосуточно

	Встреча собственников, гостей, посетителей.	8:30-20:30
	Пропуск посетителей по предварительному уведомлению жильца.	по требованию
	Услуга взаимодействия с почтовыми и курьерскими службами по доставке корреспонденции	8:30-20:30
	<p>Встречает жителей и их гостей;  Сопровождает гостей по предварительному уведомлению жителей;  Осуществляет хранение и передачу корреспонденции;  Принимает заявки жителей по заказу:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Такси (трансфера)</li> <li>• услуг химчистки</li> <li>• доставки цветов</li> <li>• услуг организации мероприятий</li> <li>• бронирования столов в ресторанах и клубах</li> <li>• организация посещения культурно-массовых мероприятий</li> <li>• услуг клининга (послестроительная уборка квартиры, генеральная уборка квартиры)</li> <li>• услуг по уходу за животными и цветами в период отсутствия хозяев</li> <li>• услуг оформления и доставки железнодорожных и авиабилетов, билетов в театры и кинотеатры</li> <li>• Организация доступа в VIP залы аэропортов</li> <li>• Помощь в оформлении документов для получения виз и загранпаспортов</li> <li>• Подбор персонала (фитнес-инструктор, няня)</li> </ul> <p>Предоставляет информацию об адресах, телефонах и режимах работы муниципальных и коммерческих организаций государственного, бытового и культурно-массового назначения.  Принимает обращения и заявки от жителей Жилого комплекса.</p>	
	<u>Услуги по приему платежей:</u>	круглосуточно
	Наличие аппарата для оплаты услуг по содержанию и управлению общим имуществом здания, оплаты услуг мобильных операторов и т.д. на территории здания	круглосуточно
7.3	Фасад	
	Мытье остекления фасада и окон помещений (квартир) с наружной стороны здания	2 раза в год

**Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений  
Здания**

1. Осуществлять электротехническое обслуживание в соответствии с требованиями ПТЭЭП, ПУЭ, Правилами по охране труда при эксплуатации электроустановок, Правилами по охране труда при работе на высоте, Правилами противопожарного режима в РФ, пр., в том числе:

- питающих, распределительных, групповых сетей;
- проведение профилактического осмотра и ППР (планово-предупредительных ремонтов) главных распределительных щитов (ГРЩ), щитов АВР, силовых щитов и щитов освещения;

- проверку наличия и, при необходимости, восстановление маркировок и бирок, предупредительных плакатов и надписей (приобретаются исполнителем за свой счет);
- вносить в журнал по планово-профилактическому ремонту все изменения в электроустановках, выполненные в процессе эксплуатации и технического, обслуживания в схемы (чертежи) электроустановок;
- текущий ремонт осветительных приборов и электрооборудования (ремонт, замену автоматов, предохранителей, розеток, выключателей, ламп, ПРА, разветвительных коробок и прочее);
- обеспечение приемлемых параметров электросети (выравнивание нагрузок по фазам) по письменной заявке;
  - электроизмерительные работы (нагрузка по фазам, замер температуры контактных соединений, проверка сопротивления изоляции, пр.);
  - снятие показаний электросчетчиков и ведение журнала учета электроэнергии;
  - производство оперативных переключений в РУ до 1000 В;
  - устранение короткого (-их) замыкания (-ий);
  - протяжка контактов;
  - замена ламп в светильниках, ПРА. При необходимости – замена решеток, стекол светильников; восстановление маркировки аварийных светильников и выключателей;
  - контроль параметров сети (по встроенным приборам), работоспособности счетчиков, контроль положения коммутационной аппаратуры, температуры в помещении, состояния индикаторов и датчиков, пломб;
  - осмотр средств индивидуальной защиты (перчатки д/э, очки и т.д. по перечню) и первичных средств огнетушения (огнетушители), на предмет механических повреждений и даты очередного испытания; организация испытаний средств защиты; ведение журнала учета и хранения средств защиты;
  - устранение загрязнений в щитах и панелях; обеспыливание оборудования и уборка электротехнических помещений (электрощитовые, кабельные) и ниш этажных щитов;
  - проверка функционирования автоматов защиты; УЗО, дифференциальных автоматов;
  - проверка работоспособности АВР, ИБП и сети аварийного (эвакуационного) освещения;
  - осмотр открытых заземляющих устройств;
  - проверка функционирования электронных и электромагнитных устройств (счетчиков электрической энергии, трансформаторов тока, таймеров, датчиков, реле, пускателей и т.д.), при необходимости регулировка, чистка;
  - ремонт и замена светильников (или их частей);
  - осмотр и возврат (при необходимости) в штатное положение противопожарных клапанов и клапанов дымоудаления в системе вентиляции после аварийных или плановых срабатываний.
  - Выполнение технических и организационных мероприятий при производстве работ, ведение необходимой документации по вопросам организации эксплуатации электроустановок.

#### 11. Обслуживание систем архитектурно-художественной подсветки и наружного освещения:

- контроль за состоянием электрощитового оборудования, электропроводки и осветительного оборудования, осветительных элементов и устройств, элементов конструкции подсветки, опор столбов и т.д. с фиксацией в журнале производства работ (или оперативном журнале и выполнение необходимых работ по ремонту, обслуживанию, чистке оборудования);
- в случае повреждения опор освещения механическим путем, принятие мер по их восстановлению (выравнивание, подкраска царапин и т.д.);
- выполнение требований к состоянию систем архитектурно-художественной подсветки: не допускается наличие разного рода загрязнений на элементах конструкций, осветительном оборудовании, в технических помещениях; количество работающих элементов системы подсветки должно быть не менее 95% общего количества; конструкции и элементы систем архитектурно-художественной подсветки должны быть целыми, без повреждений.

Для выполнения регламентных работ в стоимость ежемесячного ТО входит 2 маш.\смены аренды автовышки или другой подъемной техники необходимой для производства высотных работ, и 2 ч\смены промышленного альпиниста. В случае необходимости дополнительных или аварийных работ аренда подъемной техники или промышленного альпиниста оплачивается отдельно Заказчиком.

Работы должны выполняться квалифицированным электротехническим персоналом, имеющим соответствующую группу по электробезопасности.

2. Осуществлять обслуживание систем холодного / горячего водоснабжения и хоз-бытовой, производственной и дренажной канализации, в том числе:

- контроль герметичности и работоспособности насосного оборудования, трубопроводов, санитарно-технических приборов, водоразборной, запорно-регулирующей, ревизионной и прочей арматуры, приборов КИП, систем водоподготовки (ХВС, ГВС), устранение неисправностей;
- контроль и поддержание в рабочем состоянии гидроизоляционного и теплоизоляционного покрытий трубопроводов.
- замена кранов, гибких подводок к унитадам, смена прокладок в смесителях и водопроводных кранах, ремонт/замена сливных сифонов;
- установка, регулировка, ремонт сантехнических приборов и участков трубопроводов длиной до 10 (десяти) метров;
- локализация участков сети при возникновении аварийных ситуаций, устранение неисправностей и ликвидация их последствий;
- устранение протечек раковин, моек, унитазов и др. сан-тех приборов;
- устранение засоров в системе внутренней канализации и канализационных выпусков, и дворовых колодцев до колодца принадлежащему Водоканалу согласно акта границ ответственности.
- удаление загрязнений и очистка дренажных лотков и приемков.
- снятие показаний счетчиков холодного и горячего водоснабжения и передачи их для проведения расчетов;
- укрепление сантехнических приборов;
- регулировка сантехнических приборов и запорной арматуры.
- ремонт теплоизоляции трубопроводов;
- ремонт магистралей трубопроводов до 2х метров;
- ремонт и замена фланцевых соединений и запорной арматуры
- своевременно производить обслуживание, ремонт и замену насосных станций, систем водоподготовки, приборов КИП.
- контроль за сохранность и санитарное состояние систем, оборудования, технически помещений, технических ниш.

3. Осуществлять обслуживание систем отопления и теплоснабжения, в том числе:

- контроль герметичности трубопроводов, сварных и фланцевых соединений, устранение неисправностей;
- продувку (выпуск воздуха), промывку приборов и опрессовку перед отопительным сезоном;
- проверка систем на предмет завоздушивания – периодически.
- уплотнение соединений с подтягиванием муфт, сгонов, контргаяк, заменой уплотнительных элементов;
- ремонт, замену и регулировку запорной и запорно-регулирующей арматуры (приобретаются исполнителем за свой счет);
- мелкий ремонт системы отопления с заменой участков трубопроводов до 5 (пяти) метров радиаторов, запорно-регулирующей арматуры;
- локализация участков сети при возникновении аварийных ситуаций, устранение неисправностей и ликвидация их последствий;

- устранение неисправностей работы системы.
- ежегодную подготовку и сдачу при необходимости отопительных систем в эксплуатацию и теплоснабжающей организации;
- выезд на объект по телефонограммам теплоснабжающих организаций для закрытия и открытия запорной арматуры при проведении ими гидравлических испытаний.
- ремонт и крепление, замена радиаторов, регистров системы отопления;
- регулировку отопительных систем;
- отключение дефектных трубопроводов, систем инженерного оборудования;
- ремонт теплоизоляции трубопроводов;
- ремонт магистралей трубопроводов до 2х метров;
- ремонт и замена фланцевых соединений и запорной арматуры;
- очистку и промывку, замену фильтров механической очистки, грязь улавливающих устройств.
- контроль за сохранность и санитарное состояние систем, оборудования, технических помещений, технических ниш.

4. Производить эксплуатацию и техническое обслуживание систем вентиляции и кондиционирования воздуха, в том числе:

- проведение комплексного ТО систем вентиляции и кондиционирования воздуха с оформлением акта технического заключения (апрель, сентябрь);
- проверку напряжения на эл. двигателях оборудования;
- проверку состояния воздушных фильтров, дросель-клапанов и пр. и при необходимости их замена;
- включение выключение оборудования;
- проверку состояния вентиляторов на отсутствие биения и заедания;
- осмотр состояния теплообменных аппаратов;
- проверку параметров по температурному режиму;
- проверку работы компрессоров на повышенный уровень нагрева и отсутствие посторонних шумов;
- проверку состояния электрических соединений;
- проверку работы магнитных пускателей;
- проверку состояния дренажной системы кондиционеров;
- сообщать о неисправностях Заказчику.
- 2 раза в год производить проверку систем дымоудаления и систем противопожарной защиты
- контроль за сохранностью и санитарным состоянием систем, оборудования, технических помещений, технических ниш.

5. Осуществлять обслуживание систем пожаротушения (ПТ и АУПТ), в том числе:

- контроль герметичности и работоспособности насосного оборудования, трубопроводов, санитарно-технических приборов, водоразборной, запорно-регулирующей, ревизионной и прочей арматуры приборов КИП, систем пожаротушения (ПТ), устранение неисправностей;
- контроль и поддержание в рабочем состоянии гидроизоляционных покрытий трубопроводов.
- ремонт магистралей трубопроводов до 2-х метров;
- ремонт и замена фланцевых соединений и запорной арматуры
- своевременно производить обслуживание, ремонт и замену насосных станций, систем водоподготовки, приборов КИП.
- контроль за сохранность и санитарное состояние систем, оборудования, технических помещений, технических ниш.
- контроль и поддержание в рабочем состоянии запорной, регулирующей арматуры в т.ч. пожарные кранов, пож. рукавов, огнетушителей и пр., сплинкеров.
- 1 раза в год производить проверку систем пожаротушения и перемотку пож. рукавов.

- производить обслуживание пожарных систем и их сдачу представителям пожарного надзора и иным заинтересованным лицам.
- контроль за сохранностью и санитарным состоянием систем, оборудования, технических помещений, технических ниш.

**Перечень инженерных систем и оборудования зданий,  
расположенных по адресам:  
Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 2, строение 1 (корпус 1), строение 2 (корпус 2).**

**Краткое описание инженерных систем ЭОМ, слаботочных систем.**

**Система электроснабжения (ЭОМ):**

1. Электроснабжение осуществляется от встроенной ТП (корпус 4), находящейся на балансе Филиала ПАО «Ленэнерго» «КС». Граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон находится на наконечниках КЛ-0,4 кВ, отходящих в сторону потребителей объекта в РУ-0,4 кВ ТП.
2. Питающие КЛ-0,4 кВ от ТП до ГРЩ зданий выполнены кабелем с изоляцией из сшитого полиэтилена АПвБбШп расчетного сечения.
3. В корпусе 1 находится два ГРЩ, запитанных по отдельным КЛ-0,4 кВ от ТП. В корпусе 2 находится пять ГРЩ.
4. В корпусе 4 находится одно ГРЩ.
5. Категория электроснабжения – 2. Электроснабжение потребителей 1 категории осуществляется от секции АВР ГРЩ и АКБ.
6. ГРЩ собраны на производстве ЗАО «ПетроЭлектроКомплекс» на базе коммутационных аппаратов АВВ и Schneider Electric.
7. Расчетные узлы учета электроэнергии находятся во вводных панелях ГРЩ корп. Установлены счетчики типа Меркурий 234 ARTM-03PB.G трансформаторного включения. Предусмотрена возможность сбора данных с расчетных счетчиков сбытовой компанией посредством системы АСУД.
8. Распределительные и групповые сети выполнены кабелем ВВГнг-LS и ВВГнг-FRLS.
9. В МОП, ЛК, тех. помещениях, паркинге применены светодиодные светильники.
10. Питание апартаментов (номеров) выполнено от этажных щитов ЩЭ, расположенных в непосредственной близости, в специальных запираемых нишах. Расчетная мощность каждого апартамента составляет 15 кВт 380 В. Узлы учета находятся в ЩЭ.
11. В апартаментах (номерах) смонтированы щиты номеров (апартаментов) на базе коммутационных аппаратов Dekraft. Выполнена временная разводка схемы электроосвещения (в каждом помещении находится патрон с электролампой, включение производится от общего выключателя при входе в номер). Рядом с электрическим щитом установлено 2 электрические розетки. В с/у заведен провод ДСУП и установлена распределительная коробка.
12. Системы электрообогрева въезда в паркинг и наружных труб с кровли.

**Система АПС (автоматическая пожарная сигнализация):**

1. Выполнена на базе оборудования Esmi (Финляндия) и Мастер (ООО «Системы пожарной сигнализации»).
2. В МОП использованы извещатели пожарные дымовые опико-электронные адресно-аналоговые и извещатели пожарные ручные адресные.

3. В апартаментах (номерах) предусмотрена установка одного извещателя пожарного дымового оптико-электронного адресно-аналогового (у входной двери) и извещателей пожарных дымовых оптико-электронных автономных ИП 212-142 в каждой комнате (передается вместе с ключами при передаче помещений).
4. В паркинге установлены извещатели пожарные дымовые оптико-электронные и извещатели пожарные ручные адресные.
5. Кабельные разводки выполнены кабелем КПКЭВнг(A)-FRLS и КВнг(A)-FRLS.
6. Система огнезадерживающих штор в паркинге.

#### **Система СОУЭ (Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре):**

1. Выполнена на базе оборудования Inter-M.
2. В МОП, паркингах, тех. помещениях установлены громкоговорители настенного и потолочного типа.
3. В апартаментах (номерах) рядом с входной дверью установлен громкоговоритель настенный 3 Вт.

#### **Система СКУД и охранная сигнализация:**

1. Выполнена на базе оборудования ЗАО НВП «Болид»
2. Электромагнитные замки Falcon Eye.
3. Извещатели охранные объемные ИК – Colt 10DL («Pyronix»).

#### **Система видео-домофонной связи.**

1. Выполнена на базе оборудования Urmet.

#### **Система управления проездом автотранспорта.**

1. Шлагбаумы и сопутствующее оборудование (2 пункта въезда – у корпуса 1 и у корпуса 3) производства FAAC.
2. Ворота подъемно-секционные (въезд в паркинг корпуса 1 – 1 шт, корпуса 2 – 2 шт.) – производства Norman.

#### **Система СОТ (охранное видеонаблюдение).**

1. Выполнена кабельная разводка с возможностью установки видеокамер внутренней установки (лифт холлы, паркинги) и наружной установки (с монтажом видеокамер на фасадах зданий и металлических опорах наружного освещения).
2. В диспетчерской корпуса 1 предусмотрена возможность организации места дежурного (оператора) АРМ.

#### **Система АСУД (Автоматическая система управления и диспетчеризации)**

1. Выполнена на базе оборудования Schneider Electric.
2. АРМ (рабочее место диспетчера) предусмотрено в помещении диспетчерской корпуса 1, цокольный этаж.

#### **Архитектурно-художественная подсветка фасадов**

1. Выполнена по индивидуальному проекту на каждый из корпусов в составе кабельной трассы осветительного и щитового оборудования, а также электроустановочных изделий.



## Краткое описание инженерных систем ОВ/ВК корпуса №1:

### Системы отопления:

В корпусе смонтированы системы отопления (СО) – СО гостиничного комплекса (СО №1, СО №2), СО встроенных помещений магазина (СО №3) и СО автостоянки (СО №4), системы т/снабжения калориферов системы приточной вентиляции паркинга и тепловой завесы, запитанных от 2-х индивидуальных тепловых пунктов (ИТП), расположенных в подвальных помещениях.

СО №1 и СО №2 – радиаторная, двухтрубная по апартаментам, попутная, с установкой коллекторных групп в МОПах на этаже.

- Приборы отопления – стальные штампованные радиаторы «Purmo CV» с нижним подключением и радиаторы «Purmo C» с боковым подключением (для МОП).

- На каждый номер (апартамент) установлен теплосчетчик «Sonometr 500» фирмы Danfoss.

- Для опорожнения системы предусмотрена отдельная система дренажа с установкой запорной арматуры на ответвлениях каждого номера (апартамента).

СО №3 и СО №4 – радиаторная, двухтрубная, горизонтальная, попутная для встроенных помещений и радиаторная, однострунная, горизонтальная, попутная для автостоянки.

т/снабжения калорифера и тепловой завесы - двухтрубная, горизонтальная, попутная

- приборы отопления – стальные штампованные радиаторы «Purmo CV» с нижним подключением и радиаторы «Purmo C» с боковым подключением для автостоянки.

- Общее:

- Выпуск воздуха из систем осуществляется через встроенные воздушники на радиаторах и автоматические воздушные краны, установленные на стояках в верхних точках системы.

- магистрали, стояки и подводки к отопительным приборам (для МОП и автостоянки) использованы трубы стальные водогазопроводные (ГОСТ 3262-75\*), электросварные водогазопроводные (ГОСТ 10704-91) изолированные теплоизоляцией «Thermafex FRZ», трубы для горизонтальных разводов по апартаментам, прокладываемые в полу – сшитый полиэтилен (RAU-PE-Xa) фирмы «Rehau» в изоляции «Thermafex» Thermacomact C.

- В электрощитовой – конвектор электрический настенный.

- Отопление ванных комнат – электрическое.

- Теплоснабжение калорифера системы П1 т У1 - трубы стальные водогазопроводные (ГОСТ 3262-75\*).

### Системы вентиляции:

Вентиляция апартаментов: - приточно-вытяжная естественная через индивидуальные вентиляционные каналы кухонь и санузлов с выходом на кровлю. Приток осуществляется через открывающиеся фрамуги окон.

- на вентиляционных системах смонтировано оборудование компании «ПетровентКомплект».

- в вентканалах установлены бытовые вентиляторы Silent-100.

Вентиляция автостоянки (П1, В1/В1а) – приточно-вытяжная, механическая.

- Приток – осуществляется в проезды, вытяжка из верхней и нижней зоны – поровну, непосредственно из зоны выхлопных газов.

- Включение/отключение вентсистем – автоматическое – по сигналам газоанализаторов СО

дистанционное.

Системы вентиляции встроенных помещений (П2/В2) - приточно-вытяжная, механическая с установкой вентиляционной машины в самом помещении обеспечивает общеобменную вентиляцию встроенных помещений 1-го этажа.

Системы вентиляции технических помещений, мусорокамерных и санузлов обслуживающего персонала (ВЕ) – естественная с выходом на кровлю, при необходимости устанавливаются бытовые вентиляторы типа Silent-100.

- На всех системах установлены противопожарные клапана типа КЛАП-(60)-НО.

#### **Системы дымоудаления:**

ВД1, ВД2- для автостоянки

- На воздуховоде из оцинкованной стали с комплексной огнезащитной системой «Огнемат» ЭкоВент 60 (E160) установлены защитные сетки на отверстия в местах забора воздуха, отсекающий пожарный клапан КЛАП-(120)-Д(К), крышный вентилятор ДЫМ-Ф-Н-8-Ду смонтирован на кровле.

ВД3 – ВД6 – для коридоров МОП.

- на этажах установлены противопожарные клапана типа КЛАП--(120)-Д(С), на кровле - крышный вентилятор ДЫМ-Ф-Н-6,3-Ду

ПД1-ПД4 – подпор в шахты лифтов жилой части осуществляется вентиляторами типа ВКОПЬ-К-400-10/35, установленных на кровле.

ПД5-ПД8 – подпор воздуха в тамбур-шлюзы автостоянки и в помещения лифтовых холлов гостиничной части.

- Включают в себя по 2 приточных осевых вентилятора типа ВОК-К-630-10/35-2,2\*1500-220/380-S, 2 вентилятора канальных ВКК160, 4 канальных электронагревателя.

- На этажах смонтированы противопожарные клапана типа КЛАП-(120)-НЗ(С). А в тамбур-шлюзах регулируемые жалюзийные решетки с установкой противопожарного клапана.

ПДЕ1 – ПДЕ4 – предусмотрена компенсация систем дымоудаления из коридоров МОП с установкой в них противопожарных клапанов типа КЛАП--(120)-Д(С) на каждом этаже и уличного (наружного) клапана типа КВУ-А-У-М.

ПДЕ5 – предусмотрена компенсация систем дымоудаления в паркинге.

- Все транзитные воздуховоды, проходящие по подвалу, выполнены с пределом огнестойкости E160.

#### **Системы кондиционирования:**

- Во встроенном помещении (магазина) смонтирована система кондиционирования с установкой кассетной сплит-кондиционера.

- Системы кондиционирования апартаментов – проложены трассы фреоновых проводов с силовым и межблочным кабелями. Фреоновый провод – трубы медные отоженные «Майданпек», «Халкор»  $\varnothing$  3/8 (9,25 мм) 5/8 (15,88 мм) в изоляции из вспененного каучука. Межблочный кабель управления – МКЭШ 3\*0,75 в защитной гофре, силовой кабель – ВВГНГ 3\*1,5 и 3\*2,5.

- В помещении серверной для нормальной работы оборудования смонтирована система кондиционирования с установкой 2-х внутренних блоков в самой серверной и 2-х наружных блоков сплит-системы Kentatsu в помещении автостоянки.

#### **Системы водопровода и канализации:**

Водоснабжение гостиничного комплекса предусмотрено по двум вводам Ду=150 мм от внутриквартальной городской сети.

Вода подается на хозяйственно-питьевые нужды, внутреннее пожаротушение, приготовление горячей воды, поливку территории, промывку систем отопления.

Смонтированы системы ХВС (В1) жилой части, ХВС (В1в) встроенных помещений, ГВС (Т3/Т4) с циркуляцией, система противопожарного водопровода жилой части (В2), система противопожарного водопровода подземной автостоянки (В2а), система автоматического пожаротушения (АУПТ) спринклерного типа, системы хозяйственно-бытовой канализации (К1), хозяйственно-бытовой канализации (К1в) встроенных помещений, система ливневой канализации (К2) и дренажная система паркинга и технических помещений (К3).

#### **Система ХВС/ГВС (В1, В1в, Т3/Т4):**

- Системы ХВС – однозонная с нижней разводкой.
- Для снижения избыточного давления на ответвлениях в апартаменты установлены регуляторы давления типа 7 Bis.
- На каждом ответвлении в апартамент и встроенные помещения установлены водосчетчики.
- Разводка трубопровода от стояка, находящегося в помещении МОПа, до санузла апартамента произведена в полу, с установкой в санузле запорной арматуры и краном на пожарные нужды.
- Каждому собственнику при передаче апартамента выдается комплект пожарного шкафа с пожарным рукавом.
- Транзитные магистральные трубопроводы в паркинге и стояки выполнены из нержавеющей трубы фирмы Sanha и Метэко в т/изоляции из минеральной ваты, кашированной фольгой фирмы Rockwool.
- Разводка трубопроводов от стояка до санузла апартамента выполнена трубой из сшитого полиэтилена Rautitan фирмы Rehau в т/изоляции из вспененного полиэтилена фирмы Термафлекс.
- В санузлах и техпомещениях обслуживающего персонала выполнена разводка трубопровода из нержавеющей труб фирмы Sanha, а так же установлено сантехническое оборудование отечественного производства.
- Для подачи воды во внутридомовую систему предусмотрена насосная установка Grundfos NHydro MPC-E 4 CRE 3-5 с электронным управлением и станция водоочистки.
- Приготовление горячей воды для систем ГВС осуществляется в теплообменнике в ИТП.
- Система ГВС жилой части – однозонная, с нижней разводкой, с верхней кольцевой перемычкой.
- Система ГВС встроенных помещений – с помощью электробойлеров.

#### **Системы пожаротушения:**

В2- система противопожарного водопровода жилой части – с нижней разводкой, закольцована вводами, из электросварной трубы (ГОСТ 10704-91) окрашены в 2 раза.

- На каждом этаже установлены пожарные щиты в комплекте с пожарными кранами, пожарными рукавами и огнетушителями.

В2а - система противопожарного водопровода автостоянки – с верхней разводкой, закольцована вводами. Из электросварной трубы (ГОСТ 10704-91) окрашены в 2 раза.

- Установлены пожарные щиты в комплекте с пожарными кранами, пожарными рукавами и огнетушителями.

- Для подачи воды во внутридомовую систему предусмотрена насосная установка Grundfos NHydro

MPC-E 4 CRE 3-5 с электронным управлением.

АУПТ – автоматическая система пожаротушения спринклерного типа – из оцинкованной водогазопроводной трубы (ГОСТ 3262-75\*). Вода в систему подается из пожарного резервуара отдельными насосами.

#### **Системы канализации:**

K1 – хоз-бытовая канализация жилой части – из чугунных канализационных безраструбных труб системы Preis SML с муфтовыми соединениями.

K1в – хоз-бытовая канализация встроенной части здания – из чугунных канализационных безраструбных труб системы Preis SML с муфтовыми соединениями, имеют отдельные выпуски.

K2 – ливневая канализация – для удаления талых и дождевых вод с кровли – стояки из ПНД трубы фирмы Geberit с установкой водосборной воронки с электрообогревом на кровле и противопожарных манжет на перекрытии между этажами. Трубопровод в помещении паркинга – электросварные трубы (ГОСТ 10704-91) окрашены в 2 раза.

K3 – удаление воды с помощью погружных насосов Grundfos из водосборных приемков паркинга и тех помещений. Материал трубопровода – оцинкованные водогазопроводные трубы (ГОСТ 3262-75\*).

#### **Краткое описание инженерных систем ОВ/ВК корпуса №2:**

##### **Системы отопления:**

В корпусе смонтированы системы отопления (СО) – СО гостиничного комплекса (СО №1- СО №5), СО автостоянки (СО №6), системы т/снабжения калориферов системы приточной вентиляции паркинга и тепловых завес, запитанных от 5-и индивидуальных тепловых пунктов (ИТП), расположенных в подвальных помещениях посекционно.

СО №1-СО №5 – радиаторная, двухтрубная по апартаментам, попутная, с установкой коллекторных групп в МОПах на этаже.

- Приборы отопления – стальные штампованные радиаторы «Purmo CV» с нижним подключением и радиаторы «Purmo C» с боковым подключением (для МОП).

- На каждый номер (апартамент) установлен теплосчетчик «Sonometr 500» фирмы Danfoss.

- Для опорожнения системы предусмотрена отдельная система дренажа с установкой запорной арматуры на ответвлениях каждого апартамента.

СО №6 – радиаторная, однострунная, горизонтальная, попутная для автостоянки.

т/снабжения калорифера и тепловой завесы – двухтрубная, горизонтальная, попутная.

- приборы отопления – стальные штампованные радиаторы «Purmo CV» с нижним подключением и радиаторы «Purmo C» с боковым подключением для автостоянки.

- Общее:

- Выпуск воздуха из систем осуществляется через встроенные воздушники на радиаторах и автоматические воздушные краны, установленные на стояках в верхних точках системы.

- магистрали, стояки и подводки к отопительным приборам (для МОП и автостоянки) использованы трубы стальные водогазопроводные (ГОСТ 3262-75\*), электросварные водогазопроводные (ГОСТ 10704-91) изолированные теплоизоляцией «ThermafleX FRZ», трубы для горизонтальных разводов по апартаментам, прокладываемые в полу – сшитый полиэтилен (RAU-PE-Xa) фирмы «Rehau» в изоляции «ThermafleX» Thermacomact C.

- В электрощитовой – конвектор электрический настенный.

- Отопление ванных комнат – электрическое.

- Теплоснабжение калорифера системы П1, П2 и т У1, У2 - трубы стальные водогазопроводные (ГОСТ 3262-75\*).

#### **Системы вентиляции:**

Вентиляция апартаментов: - приточно-вытяжная естественная через индивидуальные вентиляционные каналы кухонь и санузлов с выходом на кровлю. Приток осуществляется через открывающиеся фрамуги окон.

- на вентиляционных системах смонтировано оборудование компании «ПетроВентКомплект».

- в вентканалах установлены бытовые вентиляторы Silent-100.

Вентиляция автостоянки (П1, П2, В1/В1а - В4/В4а) – приточно-вытяжная, механическая.

- Приток – осуществляется в проезды, вытяжка из верхней и нижней зоны – поровну, непосредственно из зоны выхлопных газов.

- Включение/отключение вентсистем – автоматическое – по сигналам газоанализаторов СО, дистанционное.

Системы вентиляции технических помещений, мусорокамерных и санузлов обслуживающего персонала (ВЕ) – естественная с выходом на кровлю, при необходимости устанавливаются бытовые вентиляторы типа Silent-100.

- На всех системах установлены противопожарные клапана типа КЛАП-(60)-НО.

#### **Системы дымоудаления:**

ВД1, ВД2- для автостоянки

- На воздуховоде из оцинкованной стали с комплексной огнезащитной системой «Огнемат» ЭкоВент 60 (Е160) установлены защитные сетки на отверстия в местах забора воздуха, отсекающий пожарный клапан КЛАП-(120)-Д(К), крышный вентилятор ДЫМ-Ф-Н-8-Ду смонтирован на кровле.

ВД3 – ВД10 – для коридоров МОП.

- на этажах установлены противопожарные клапана типа КЛАП-(120)-Д(С), на кровле - крышный вентилятор ДЫМ-Ф-Н-6,3-Ду

ПД1- ПД15 – подпор в тамбур-шлюзах и в шахты лифтов жилой части осуществляется вентиляторами типа ВКОПЬ-К-400-10/35, установленных на кровле.

– подпор воздуха в тамбур-шлюзы автостоянки и в помещения лифтовых холлов гостиничной части.

- Включают в себя по 2 приточных осевых вентилятора типа ВОК-К-630-10/35-2,2\*1500-220/380-S, 2 вентилятора канальных ВКК160, 4 канальных электронагревателя.

- На этажах смонтированы противопожарные клапана типа КЛАП--(120)-НЗ(С). А в тамбур-шлюзах регулируемые жалюзийные решетки с установкой противопожарного клапана.

ПДЕ1 – ПДЕ10 – предусмотрена компенсация систем дымоудаления из коридоров МОП с установкой в них противопожарных клапанов типа КЛАП--(120)-Д(С) на каждом этаже и уличного (наружного) клапана типа КВУ-А-У-М.

– предусмотрена компенсация систем дымоудаления в паркинге.

- Все транзитные воздуховоды, проходящие по подвалу, выполнены с пределом огнестойкости Е160.

#### **Системы кондиционирования:**

- Во встроенном помещении (магазина) смонтирована система кондиционирования с установкой

кассетной сплит-кондиционера.

- Системы кондиционирования апартаментов – проложены трассы фреоновых проводов с силовым и межблочным кабелями. Фреоновый провод – трубы медные оцинкованные «Майданпек», «Халкор» Ø 3/8 (9,25 мм) 5/8 (15,88 мм) в изоляции из вспененного каучука. Межблочный кабель управления – МКЭШ 3\*0,75 в защитной гофре, силовой кабель – ВВГНГ 3\*1,5 и 3\*2,5.

- В помещении серверной для нормальной работы оборудования смонтирована система кондиционирования с установкой 2-х внутренних блоков в самой серверной и 2-х наружных блоков сплит-системы Kentatsu в помещении автостоянки.

#### **Системы водопровода и канализации:**

Водоснабжение гостиничного комплекса предусмотрено по 5-ти вводам Ду=100 мм на хозяйственные нужды и 2-м вводам Ду= 150 мм на противопожарные нужды от внутриквартальной городской сети.

Вода подается на хозяйственно-питьевые нужды, внутреннее пожаротушение, приготовление горячей воды, поливку территории, промывку систем отопления.

Смонтированы системы ХВС (В1) жилой части, ГВС (Т3/Т4) с циркуляцией, система противопожарного водопровода жилой части (В2), система противопожарного водопровода подземной автостоянки (В2а), система автоматического пожаротушения (АУПТ) спринклерного типа, системы хозяйственно-бытовой канализации (К1), хозяйственно-бытовой канализации (К1в) встроенных помещений, система ливневой канализации (К2) и дренажная система паркинга и технических помещений (К3).

#### **Система ХВС/ГВС (В1, Т3/Т4):**

- Системы ХВС – одноконтурная с нижней разводкой.

- Для снижения избыточного давления на ответвлениях в апартаменты установлены регуляторы давления типа 7 Bis.

- На каждом ответвлении в апартамент и встроенные помещения установлены водосчетчики.

- Разводка трубопровода от стояка, находящегося в помещении МОПа, до санузла апартамента произведена в полу, с установкой в санузле запорной арматуры и краном на пожарные нужды.

- Каждому собственнику при передаче апартамента выдается комплект пожарного шкафа с пожарным рукавом.

- Транзитные магистральные трубопроводы в паркинге и стояки выполнены из нержавеющей трубы фирмы Sanha и Метэко в т/изоляции из минеральной ваты, кашированной фольгой фирмы Rockwool.

- Разводка трубопроводов от стояка до санузла апартамента выполнена трубой из сшитого полиэтилена Rautitan фирмы Rehau в т/изоляции из вспененного полиэтилена фирмы Термафлекс.

- В санузлах и техпомещениях обслуживающего персонала выполнена разводка трубопровода из нержавеющей труб фирмы Sanha, а так же установлено сантехническое оборудование отечественного производства.

- Для подачи воды во внутридомовую систему предусмотрена насосная установка Grundfos NHydro MPC-E 4 CRE 3-5 с электронным управлением и станция водоочистки.

- Приготовление горячей воды для систем ГВС осуществляется в теплообменнике в ИТП.

- Система ГВС жилой части – одноконтурная, с нижней разводкой, с верхней кольцевой перемычкой.

- Система ГВС встроенных помещений – с помощью электробойлеров.

#### **Системы канализации:**

K1 – хоз-бытовая канализация жилой части – из чугунных канализационных безраструбных труб системы Preis SML с муфтовыми соединениями.

K2 – ливневая канализация– для удаления талых и дождевых вввод с кровли – стояки из ПНД трубы фирмы Geberit с установкой водосборной воронки с электрообогревом на кровле и противопожарных манжет на перекрытии между этажами. Трубопровод в помещении паркинга - электросварные трубы (ГОСТ 10704-91) окрашены в 2 раза.

K3 – удаление воды с помощью погружных насосов Grundfos из водосборных приемков паркинга и тех помещений. Материал трубопровода - оцинкованные водогазопроводные трубы (ГОСТ 3262-75\*).

### Система отопления ОВ

#### 1. Системы отопления, вентиляции, ГВС.

1	Обход и осмотр систем (удаление воздушных пробок, контроль поверхностей нагрева на теплоотдачу, запорной арматуры, герметичности, состояние тепловой изоляции, проверка хода и герметичности отключающих устройств, фиксация показаний счётчика горячей воды арендной зоны). Очистка оборудования от пыли, грязи.	1 раз в месяц.
2	Контроль воднохимического режима систем.	В соответствии с режимной картой.
3	Испытания на прочность и плотность оборудования и трубопроводов систем.	После окончания отопительного сезона, после текущего ремонта
4	Текущий ремонт по результатам испытаний на плотность и прочность, обходов и осмотров.	1 раз 12 мес. Не позднее чем за 15 дней до начала отопительного сезона.
5	Промывка систем.	После текущего ремонта.
6	Дезинфекция системы ГВС.	Перед пуском в эксплуатацию. После текущего ремонта.
7	Государственная поверка КИП.	1 раз в 12 мес.
8	Опробование работы систем теплоснабжения.	Перед периодическим протапливанием.
9	Восполнение ЗИП до нормативных запасов после текущего ремонта или аварийно-восстановительных работ.	При необходимости.
10	Устранение выявленных неисправностей.	По мере необходимости.
11	Ведение отчётной документации.	Постоянно.

#### Хозяйственно – питьевой водопровод (ХВС)

№ п/п	Наименование	Периодичность
1	Обход и осмотр водомерного узла, колодцев, вводов в гипермаркет, котельную, (контроль давления, утечек, трубопроводов, КИП, арматуры, проверка плавности хода запорной арматуры, целостности пломб, фиксация показаний водомерных счётчиков).	1 раз в месяц.

2	Организация государственной поверки КИП, счётчиков (демонтаж, монтаж, поверка).	1 раз 12 мес. По паспортам водосчётчиков.
3	Проверка исправности и срабатывания КИПиА (по давлению, световой, звуковой сигнализации, приборов контроля, диспетчеризации).	1 раз в месяц.
4	Проверка состояния электрооборудования в шкафах (контроль работы сигнальных ламп, осмотр автоматических выключателей, соединений, клемм и др. устройств).	1 раз в месяц.
5	Техническое обслуживание насосной станции. Проверка работоспособности системы в ручном и автоматическом режимах, контроль состояния виброкомпенсаторов.	1 раз в месяц.
6	Техническое обслуживание фильтров грубой и тонкой очистки (очистка, замена фильтрующих элементов).	По паспортам.
7	Замена запорной арматуры, не обеспечивающей герметичность закрытия.	1 раз 12 мес.
8	Текущий ремонт автоматики, сигнализации, диспетчеризации. Измерение сопротивления заземления, сопротивления изоляции электрических цепей.	1 раз 12 мес.
9	Очистка щитов, оборудования, трубопроводов от пыли, грязи.	1 раз в месяц.
10	Устранение выявленных неисправностей.	По мере необходимости.
11	Ведение отчётной документации.	Постоянно.

#### Внутренний противопожарный водопровод (ВПВ)

№ п/п	Наименование	Периодичность
1	Внешний осмотр составных частей системы (вводов, технологической части - трубопроводов, шкафов ПК, маркировки, наличие и комплектность средств пожаротушения, запорной арматуры, манометров, и т.д.; электротехнической части – пульты управления, электроприводов и т.д.), на отсутствие повреждений, коррозии, грязи, течи; прочности креплений, наличие пломб и т.п.	2 раза в месяц.
2	Осмотр первичных средств пожаротушения. Проверка давления огнетушителей, замена при необходимости.	1 раз в 3 мес.
3	Контроль, наличия воды, давления, рабочего положения маховиков запорной арматуры и т.д.	2 раза в месяц.
4	Проверка пожарных кранов на водоотдачу.	1 раз в 6 мес.
5	Опробование в ручном и дистанционном режиме вводной запорной арматуры (проверка плавности хода, контроль степени открытия, закрытия в дистанционном режиме электроприводной арматуры).	Ежемесячно.
6	Замена запорной арматуры, не обеспечивающей герметичность закрытия.	1 раз в 12 мес.
7	Проверка и перемотка пожарных рукавов.	2 раза в 12 мес.
8	Промывка трубопроводов и смена воды в системе.	1 раз в 12 мес.
9	Государственная поверка КИПиА.	1 раз в 12 мес.
10	Измерение сопротивления защитного и рабочего заземления.	1 раз в 12 мес.



11	Испытания трубопроводов на герметичность и прочность.	1 раз в 12 мес.
12	Очистка щитов, оборудования, трубопроводов от пыли, грязи.	1 раз в месяц.
13	Устранение выявленных неисправностей.	По мере необходимости.
14	Ведение отчётной документации.	Постоянно.

**Канализация (бытовая, дождевая, производственная) К-1; К-2; К-3; ДНС**

№ п/п	Наименование	Периодичность
1	Обход, осмотр ДНС хоз. бытовой канализации (контроль загрязнений вводного контейнера, вентиляционной трубы, исправность КИП, утечек, вибраций, отсутствие посторонних предметов, очистка люка от снега в зимнее время года).	Ежедневно.
2	Проверка автоматического и ручного включения, выключения насосов.	1 раз в месяц.
3	Текущий ремонт ДНС откачка и утилизация ила из приемка ДНС, очистка внутренней поверхности, запорной арматуры, обратных клапанов, демонтаж, монтаж насосов, проверка люфта валов, КИП, электрооборудование).	1 раз в 12 месяцев.
4	Обход и осмотр очистных сооружений дождевой канализации (бензомаслоотделитель, КНС, резервуары) Контроль КИП, арматуры, оборудования вентиляции, люков, герметичности, уровня, очистка от снега.	Ежедневно.
5	Откачка и вывоз нефтепродуктов, ила, осадков. Промывка фильтров и модулей очистки, замена фильтрующей загрузки. Отбор проб.	По необходимости.
6	Текущий ремонт очистных сооружений (КИП, электрооборудование, арматура, насосы, очистка, промывка резервуаров)	1 раз в 12 месяцев.
7	Обход и осмотр жирословителя, контроль уровня, герметичности.	Ежедневно.
8	Опорожнение, очистка жирословителя, вывоз осадков, жира, очистка сигнализаторов уровня.	По необходимости.
9	Проверка состояния электрооборудования и щитов управления, диспетчеризации (контроль работы сигнальных ламп, осмотр автоматических выключателей, заземления, др. устройств).	1 раз в месяц.
10	Текущий ремонт электрооборудования, щитов управления, диспетчеризации, КИП. Измерение сопротивления заземления, сопротивления изоляции электрических цепей.	1 раз в 12 месяцев.
11	Государственная поверка КИП.	1 раз в 12 месяцев.
12	Контроль повреждений, загрязнений воронок на кровле, работы греющего кабеля.	2 раза в месяц.
13	Контроль креплений трубопроводов, соосности деталей.	1 раз в месяц.
14	Осмотр состояния труб, уплотнений проходных гильз.	1 раз в месяц.
15	Осмотр воронок стоков от технологического оборудования.	1 раз в месяц.
16	Промывка колодцев, сетей канализации.	После отопительного сезона. При необходимости.
17	Устранение выявленных неисправностей.	По мере необходимости.
18	Ведение отчётной документации.	Постоянно.
19	Проверка работы дренажных насосов.	Постоянно.
20	Замена, ремонт дренажного оборудования.	По необходимости.

### Спринклерная система пожаротушения (АУПТ)

№ п/п	Наименование	Периодичность
1	Обход и осмотр (контроль трубопроводов, опор, запорной арматуры, насосной станции, на отсутствие повреждений, коррозии, течи, давления воды, положение маховиков, антикоррозионного покрытия, пломб, уровня в пожарных накопительных ёмкостях). Очистка оборудования от пыли, грязи.	1 раз в месяц.
2	Проверка: автоматики в ручном и автоматическом режиме, автоматического переключения питания с рабочего на резервный ввод, диспетчеризации.	1 раз в месяц.
3	Внешний осмотр оросителей, очистка, замена.	1 раз в 3 мес.
4	Промывка трубопроводов и смена воды в системе и резервуарах.	1 раз в 12 мес.
5	Проверка пожарной насосной станции на напор и расход.	1 раз в 12 мес.
6	Внутренний осмотр пожарных резервуаров.	1 раз в 12 мес.
7	Замена запорной арматуры, не обеспечивающей герметичность закрытия.	1 раз в 12 мес.
8	Текущий ремонт автоматики регулирования, сигнализации, диспетчеризации, электрооборудования. Измерение сопротивления заземления, сопротивления изоляции электрических цепей.	1 раз 12 мес.
9	Государственная поверка КИП.	1 раз в 12 мес.
10	Восполнение ЗИП до нормативных запасов после текущего ремонта или аварийно-восстановительных работ.	При необходимости.
11	Устранение выявленных неисправностей.	По мере необходимости.
12	Ведение отчётной документации.	Постоянно.
13	Замена, ремонт насосного оборудования.	По необходимости.

### Пожарная сигнализация, система оповещения при пожаре

№ п/п	Наименование	Периодичность
1	Внешний осмотр приборов систем. Контроль повреждений, исправности доводчиков, уплотнений, крепежа, коррозии, грязи.	1 раз в мес.
2	Контроль рабочего положения выключателей, исправности (с проверкой) световой, звуковой сигнализации, дымовых, ручных извещателей, наличия пломб на приборах, неисправностей цепей на обрыв.	1 раз в мес.
3	Проверка и настройка механической части, отладка закрывания-открывания, регулировка зазоров, люфтов, подтяжка крепежа, настройка концевых выключателей, доводчиков, регулировка усилия створок, проверка пружин в механизмах подъёма.	1 раз в мес.
4	Проверка работы замков противопожарных дверей и распашных ворот.	1 раз в мес.
5	Контроль основного и резервного источника питания, с проверкой автоматического переключения питания с рабочего на резервный.	1 раз в мес.
6	Проверка включения и отключения, исправности оборудования инженерных систем по сигналам от сигнализации.	1 раз в мес.

7	Текущий ремонт и сервисное обслуживание систем сигнализации, диспетчеризации, электрооборудования. Измерение сопротивления заземления, сопротивления изоляции электрических цепей.	1 раз 12 мес.
8	Устранение выявленных неисправностей.	По мере необходимости.
9	Ведение отчётной документации.	Постоянно.

#### Электроснабжение и электроосвещение.

№ п/п	Наименование	Периодичность
1	Осмотр силовых сборок щитов ГРЩ, щитов ЩС, ЩО, диспетчеризации, проверка и устранение дефектов прилегания дверок и запирающих устройств. Очистка корпусов щитов от пыли и грязи.	1 раз в неделю.
2	Текущий ремонт (протяжка и зачистка контактных соединений, проверка и восстановление кабельной разделки, заземления).	1 раз 12 мес.
3	Техническое обслуживание ДГУ и ИБП.	По паспорту.
4	Проверка соединений заземлителей с заземляемыми элементами.	1 раз в неделю.
5	Проверка исправности отключающего оборудования.	1 раз в мес.
6	Замена перегоревших ламп. Ремонт розеток и др. электрооборудования.	По необходимости.
7	Измерение сопротивления заземления.	1 раз 12 мес.
8	Оперативные переключения.	По необходимости.
9	Восполнение ЗИП до нормативных запасов после текущего ремонта или аварийно-восстановительных работ.	По необходимости.
10	Устранение выявленных неисправностей.	По мере необходимости.
11	Ведение необходимой документации по вопросам организации эксплуатации электроустановок	Постоянно.
12	Испытания средств индивидуальной защиты и первичных средств пожаротушения	По срокам, указанным на СИЗ, по индикаторам, показывающим давление в сосуде огнетушителя
13	Проверка работоспособности АВР, ИБП и сети аварийного (эвакуационного) освещения	1 раз в 3 м-ца
14	Оперативное обслуживание/ликвидация аварийных ситуаций	Постоянно/в случае возникновения аварийных ситуаций
12	Архитектурно-художественная подсветка и наружное освещение	1 раз в неделю.

#### Вентиляция

№ п/п	Наименование	Периодичность
1	Обход и осмотр: оборудования, КИПиА, запорной и регулирующей арматуры, плотность закрытия дверей вентиляционных камер, люков в воздуховодах, состояния виброоснований вентиляторов, фильтров (замена), теплоизоляции, мягких вставок вентиляторов, заземления, герметичность в соединениях с наружными ограждениями, дверных замков	1 раз в неделю.

2	Контроль за температурой, давлением теплоносителя, воздуха внутри помещений, в контрольных точках	Ежедневно.
3	Проверка исправности и срабатывания КИПиА (датчиков давления, температуры, световой, звуковой сигнализации, автоматических защит, приборов контроля, регулирования, управления, диспетчеризации).	1 раз в месяц.
4	Очистка от пыли и грязи защитных сеток, жалюзей.	1 раза в 3 мес.
5	Очистка внутренних частей воздуховодов	не реже 2 раз в год.
6	Проверка состояния электрооборудования в шкафах (контроль работы сигнальных ламп, осмотр автоматических выключателей, соединений, клемм и винтов, УЗО, пускателей и др. устройств). Очистка от пыли, грязи.	1 раз в месяц.
7	Текущий ремонт вентиляторов (Очистка, балансировка рабочего колеса, приводов).	1 раз 12 мес.
8	Текущий ремонт автоматики регулирования, сигнализации, диспетчеризации, электрооборудования. Измерение сопротивления заземления, сопротивления изоляции электрических цепей.	1 раз 12 мес.
9	Государственная поверка КИП.	1 раз в 12 мес.
10	Испытания на эффективность работы установок и соответствие их паспортным и проектным данным.	не реже 1 раза в 2 года.
11	Восстановление антикоррозийного покрытия и мест крепления воздухоприемных и выходных шахт, наружных жалюзийных решеток.	1 раз в 12 мес. (июль, август).
12	Включение, отключение, переключение систем.	При необходимости.
13	Восполнение ЗИП до нормативных запасов после текущего ремонта или аварийно-восстановительных работ.	При необходимости.
14	Устранение выявленных неисправностей.	По мере необходимости.
15	Ведение отчётной документации.	Постоянно.

#### Кондиционирование.

№ п/п	Наименование	Периодичность.
1	Обход и осмотр: герметичности, теплоизоляции, замена фильтров при необходимости, очистка решеток, работа вентиляторов, давления фреона, при необходимости дозаправка.	1 раз в месяц.
2	Проверка исправности и срабатывания КИПиА, электрооборудования (приборов контроля, регулирования, управления). Очистка от пыли, грязи.	1 раз в месяц.
3	Включение, отключение, переключение систем.	При необходимости.
4	Устранение выявленных неисправностей.	По мере необходимости.
5	Ведение отчётной документации.	Ежемесячно.

#### ТО систем видеонаблюдения:

Регламент сервисного обслуживания систем видеонаблюдения

Наименование работ	1 мес.	3 мес.	1 год
<i>Проверка видеокамер</i>			
проверка надежности крепления видеокамеры	+	+	+
чистка объектива и корпуса видеокамер (расположенных на столбах освещения, потолках МОП и фасадах зданий) от пыли, грязи	+	+	+
устранение механических повреждений корпуса видеокамеры/термокожуха	+	+	+
проверка исправности органов управления	+	+	+
проверка соответствия номинала и исправности защитных устройств;	+	+	+
проверка надежности электрических соединений	+	+	+
контроль площади охраняемой видеокамерой зоны		+	+
проверка отсутствия «мертвых зон» в зоне обнаружения		+	+
<i>Проверка видеорегистраторов и видеосерверов</i>			
проверка надежности установки прибора	+	+	+
внешняя чистка корпуса видеорегистратора или видеосервера от пыли и грязи	+	+	+
проверка надежности разъемных соединений	+	+	+
чистка полная с разбором всех компонентов видеорегистратора или видеосервера		+	+
контроль правильности программирования режимов работы		+	+
проверка исправности органов управления контроль исправности элементов индикации	+	+	+
тестирование работоспособности жестких дисков			+
<i>Проверка сопутствующей инфраструктуры</i>			

проверка надежности крепления проводов на клеммных колодках		+	+
контроль параметров кабельной трассы		+	
проверка аккумуляторных батарей в ББП			+
<i>Ведение эксплуатационно-технической документации</i>			
Заполнение журнала регламентных работ	+	+	+

#### ТО системы СКУД, АСУД.

Перечень работ	Периодичность обслуживания специализированными организациями
Внешний осмотр составных частей , (оборудования шлагбаумных постов эл.магнитных замков дверей, контролеров, и.т.д) на отсутствие механических повреждений, коррозии, грязи, прочности креплений и т.д	1раз в месяц
Контроль рабочего положения выключателей, датчиков, исправности световой индикации, наличие пломб на приборах	1раз в месяц
Контроль основного и резервного источников питания и проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный и обратно	1раза в месяц
Проверка работоспособности составных частей системы (технологической части, электротехнической части)	1раз в месяц
Визуальная проверка замков и дверных доводчиков дверей	1раз в месяц
Очистка от пыли проверка работоспособности считывателей	1раз в месяц
Проверка работоспособности. Обновление программно-аппаратных настроек СКД при выходе новых обновлений.	При необходимости
Выявление и устранение неисправностей и причин ложных срабатываний при поступлении сигнала на Центральный Пульт Системы АРМ	При поступлении сигнала на Центральный Пульт Системы АРМ
Проверка системы (полная или частичная) совместно с представителями Службы Эксплуатации (с участием инженерной группы Исполнителя)	При поступлении заявки

Председатель Правления

Генеральный директор

Ищенко Е.С.

Инашевская А.А.

Пролито, пронумеровано и скреплено

Печатью \_\_\_\_\_ ( ) листов

Должность Менеджер по продажам

Минин С.С.

Подпись \_\_\_\_\_

«08» Июль 2024 года № \_\_\_\_\_

И